



TRIBUNALE DI PATTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep: 107/2018

Procedura promossa dal creditore:
doBank S.p.A. (UniCredit Credit Management Bank S.p.A.)
doValue S.p.A. (nuova denominazione di doBank S.p.A.)

Avverso

Giudice: LA PORTA Dott.ssa Michela Agata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
di fabbricato residenziale in Patti (ME), Loc. "Fontanelle" - Via Fontanella, 56

TECNICO INCARICATO

Ing. Fulvio DAMIANO
Via Francesco Lo Sardo, 22 - 98071 – Capo d'Orlando (ME) – mobile: 328_9674749
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3167
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Patti al n°184
C.F.: DMN FLV 73M21 F158I – P.I.: 018 048 005 04
mail: demian.ful@gmail.com – PEC: fulvio.damiano@ingpec.eu

Fabbricato in territorio di Patti (ME), Via Fontanella, 56

UNICO LOTTO

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato, a due elevazione f.t. (Terra e Primo) più un piano parzialmente interrato (Piano 1S), copertura con tetto a falde inclinate a totale sormonto del piano primo ed a terrazza/portico praticabile (al piano terra) a parziale sormonto del sottostante piano 1S.

Unità immobiliare in territorio del Comune di Patti, c/da Fontanelle, Via Fontanella 56, censito in Catasto al Foglio di mappa 21, Particella 1905, Subalterno 3 (ex subalterno 1, oggetto di variazione catastale per riscontrate difformità), Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2, zona censuaria 2, consistenza vani 15, Superficie Catastale mq 390 - Rendita €_1.471,90.

Aperto su due lati il piano 1S (lato NO e NE), controterra il fronte SE e in adiacenza ad altro fabbricato il fronte SW; aperti su tre lati il piano Terra ed il Primo.

Il fabbricato oggetto di perizia di stima (ex subalterno 1) è stato edificato, insieme al contiguo fabbricato (subalterno 2) e ad altri fabbricati a schiera, in forza della originaria C.E. n°45/97 del 25/10/1997 e della successiva C.E. in variante n°21/2000 del 21/06/2000.

Una "Perizia extragiudiziaria" giurata, a firma del Progettista e Direttore dei Lavori attesta altresì che le opere realizzate, alla data del 28/06/2001, sono conformi alle surrichiamate concessioni, conformità peraltro assentita anche dal Direttore l'Ufficio tecnico di Patti in data 29/06/2001.

I lavori di edificazione sono stati ultimati giorno 06/02/2001 e da questa data in poi nessun'altra opera edile (architettonica/strutturale) è stata ratificata/trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune di Patti e/o ad altri uffici (Genio Civile, Ufficio del Territorio di Messina,...)

Si presumerebbe, dunque, che lo stato rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla summenzionata C.E. (in variante) n°21/2000 sia descrittivo dello stato dei luoghi.

In realtà, a seguito di plurimi necessari sopralluoghi ed accurate misurazioni, lo scrivente CTU poteva constatare difformità planimetriche/volumetriche sostanziali, a tutti i livelli (1S, T e 1°), rispetto a quanto rappresentato nel progetto di cui alla ultima C.E., in variante, n°21/2000.

Lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente e dunque confrontato con quanto concesso, viene di seguito trattato.

Fabbricato composto da, osservando le planimetrie catastali (aggiornate allo stato di fatto realmente misurato, dunque subalterno 3) e procedendo dal basso e da sx verso dx:

Piano 1S, superficie lorda complessiva **mq 166**, più **mq 28** di spazio di isolamento destinato a locale tecnico e **mq 360** di corte esterna (catastale, ossia quella non ricadente nella particella 1954 intestata ad

altra ditta) comprensiva della parte a pergolato (**mq 34**):

- piccolo ambiente ripostiglio (abusivo e non sanabile) parzialmente ricavato al di sotto della rampa di accesso, scoperta, la terrazza del piano terra;
- ampio e luminoso ambiente salone (abusivo e parzialmente sanabile) prospettante la corte lato mare;
- n°3 ambienti destinati a ripostiglio (abusivi ma sanabili) e prospettanti sempre il fronte lato mare sulla corte di pertinenza;
- altro ampio ambiente, prospettante il fronte NE (lato Messina) su corte di pertinenza e sulla quale è stata edificata (abusivamente e non sanabile) una struttura intelaiata a pergolato. Da questo ambiente è possibile accedere al soprastante piano terra tramite una scala interna;
- un bagno;
- un ambiente ripostiglio;
- un locale tecnico con unico accesso dall'esterno, dalla corte di pertinenza al livello;
- ampia e luminosa corte sui fronti aperti, lato mare (NO) e dunque su quello lato Messina (NE), parzialmente piastrellata e con vegetazione a flora;

Piano Terra, superficie lorda complessiva **mq 108**, più **mq 20,30** di portici aperti (mq 10,55 lato mare + mq 9,75 lato monte), **mq 79,30** di terrazza e scala esterna, e **mq 90** di corte sul retro del fabbricato (catastale, ossia quella non ricadente nella particella 1954 intestata ad altra ditta)

- ampia e panoramica terrazza a livello (parzialmente abusiva e non sanabile la parte eccedente il fronte lato mare del fabbricato in elevazione) una parte della quale coperta a portico;
- ampio e luminoso ambiente open space con accesso dalla corte esterna lato monte (SE), destinato a salotto e dunque soggiorno/pranzo e da cui si diparte la scala per il piano primo;
- un ambiente cucina ricavato (abusivamente e non sanabile) su parte di un portico chiuso;
- un piccolo locale lavanderia (anch'essa abusivamente realizzata e non sanabile) su parte di un portico chiuso;
- un portico aperto (abusivamente realizzato e non sanabile) da cui si dipartono, in maniera indipendente, l'accesso al sopradetto ambiente open space e dunque alla cucina;
- corte di pertinenza sul fronte lato monte con ricca vegetazione a flora;

Piano Primo, superficie lorda complessiva **mq 103**, **mq 15,90** di veranda/tettoia (mq 10,58 lato mare + mq 5,30 lato monte) e **mq 3,90** di balcone in aggetto lato mare :

- due camere prospettanti il fronte lato mare del fabbricato con affaccio su balcone (quella lato ME) e su terrazzo (quella lato PA, coperto a tettoia in struttura precaria, abusivamente realizzata

ma sanabile);

- dallo sbarco della scala un ambiente disimpegno da cui si dislocano i diversi ambienti;
- un piccolo locale ripostiglio;
- una camera prospettante il fronte lato monte (SE);
- un bagno finestrato;
- un ambiente studio ed in ampliamento, senza soluzione di apparente continuità, un vano destinato a camera (abusivamente realizzato, su parte dell'ex portico e dunque sulla sopraelevazione della struttura che sovrasta la cucina al piano terra, assolutamente non sanabile);
- un piccolo portico;
- una tettoia aperta, destinata a stenditoio, (abusivamente realizzata, su parte della sopraelevazione della struttura che sovrasta la cucina al piano terra, anch'essa assolutamente non sanabile).

L'immobile oggetto di perizia risulta oggi identificato al Catasto fabbricati in territorio del Comune di Patti, Foglio 21, Particella 1905, Subalterno 3 (ex subalterno 1) in ditta:

I diritti di proprietà sopracitati sono gravati dal "Diritto di Abitazione", per la quota di 1/1, in favore
(atto di compravendita del 24/07/2002 – rep.
n°3827, racc. n° 957, registrato a Patti il 09/08/2002 al n.453).

1.1 Accesso al fabbricato e all'unità immobiliare

L'accesso al fabbricato, anche carrabile, è possibile attraverso la bretella che, dipartendosi dalla pubblica Via Trieste, tra i civici 52 e 54, percorre in direzione monte mare, per il primo tratto, la Via Fontanelle (catastalmente Via Fontanella), ricadente nella particella 2267 e dunque la particella 1954 (entrambe in ditta tre soggetti privati in quota uguale per ciascuno ed indivisa, proprietari originari dell'intero lotto edificato), sostanzialmente coincidente con le risultanze del progetto di costruzione.

2. Caratteristiche descrittive sommarie dell'immobile

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia non rilevabile; *materiali:* calcestruzzo armato; *condizioni:* non riscontrabili;

Strutture verticali ed orizzontali: intelaiata in calcestruzzo armato la struttura originaria, in legno lamellare alcune strutture secondarie (abusivamente realizzate)

Solai: A travetti prefabbricati e pignatte in laterizio: spessore 16+4

Copertura: Tetto a falde con l'utilizzo di tegole del tipo portoghese; Coibentazione: no; Condizioni manto di copertura: buone; Terrazza al piano terra, portici e balcone in aggetto in buono stato di conservazione.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: ad una o due ante, apertura a compasso o scorrevole, vetratura doppia a vetro camera per alcuni infissi e singola per altri; materiale: alluminio verniciato (bianco o verde); no blindatura; Condizioni: ottime;

Sistemi di oscuramento: alcune aperture con persiane esterne in alluminio a doghe orizzontali orientabili, altre aperture senza sistemi di oscuramento (la maggior parte di quelle del piano 1S e PT); Condizioni: ottime;

Infissi interni: in legno verniciato di colore bianco e con sistema di apertura ad anta; Condizioni: buone;

Pavimentazione interna: a tappeto e posizionamento a 45° con l'utilizzo di piastrelle di medio formato, quadrate, colore chiaro, in monocottura o klincker ceramico (impianto edificio originario), in piastrelle rettangolari per la parte abusivamente realizzata (al piano 1S ed al 1P), in parquet l'attuale cucina ed il 1P (per la parte originariamente concessa), in piastrelle effetto legno la parte abusivamente realizzata al 1P;

Rivestimenti verticali dei locali bagno e Cucina (piastrelle rosa): con colorazione chiara per il bagno al PT e medio scura per il bagno al piano 1S; Condizioni: ottime;

Pavimentazione esterna: Piastrelle medio formato, quadrate e posizionamento si a correre che a 45°, per esterno, verosimilmente antiscivolo ed ingelive, di buona fattura; Condizioni: buone.

Pareti esterne: rifinite con intonaco decorativo e verniciate con vernici silaniche o silossaniche e colorazione medio chiara; Condizioni: buone.

Pareti interne: intonaco del tipo tradizionale (o del tipo "pronto") con strato di finitura e due mani di idropittura del tipo traspirante e lavabile; Condizioni: non si riscontrano evidenti segni di umidità per risalita capillare tranne che qualche piccolo tratto al piano 1S, qualche lesione per assestamenti e/o cedimenti differenziali tra la struttura originaria e quella abusivamente realizzata (fronte mare) al piano 1S; nessuna lesione e/o sgretolature ad entrambe i piani fuori terra; Condizioni: buone.

Caratteristiche di zona: semicentrale di espansione ed agricola (normale) a traffico scorrevole e con parcheggi più che sufficienti: l'area originariamente destinata a parcheggio era designata nella

particella 279 del fg. 21, oggi soppressa. I parcheggi dei fabbricati edificati sono stati realizzati lato mare la bretella rotabile di accesso, su parte della particella 1954, fg.21.

Servizi della zona: Farmacie nelle vicinanze (n°3 nel centro urbano di Patti a distanza di circa 1,0-1,5 km, raggiungibile in max 5 minuti di percorrenza in automobile/piedi); Municipio: km 1,0 – raggiungibile in 5 min di percorrenza in automobile/piedi); Ospedale: Patti – raggiungibile in 5 min di percorrenza.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione sia primaria che secondaria: fabbricato servito da fognatura pubblica.

Importanti centri limitrofi: Barcelona P.d.G. (15 km), Milazzo (30 km), Brolo (20 km), Capo d'Orlando (30 km), Sant'Agata di Militello (40 km).

Collegamenti: Autostrada: km 2,5; Autobus: km 0,5; Stazione ferroviaria: km 2,5; Aeroporto Palermo Falcone e Borsellino: km 200; Aeroporto Catania Fontanarossa: km 150.

3. Stato di possesso

Alla data dei ripetuti sopralluoghi, l'unità immobiliare distinta adesso con il sub.3 (ex subalterno 1), oggetto di esecuzione immobiliare, intestata

risulta essere abitata dalla famiglia

. Più in dettaglio, per come si evince dal “Certificato dello Stato di Famiglia” i residenti in detto immobile, alla data del 11/03/2019, risultano essere:

4. Vincoli ed oneri giuridici (alla data del certificazione notarile sostitutiva 05/12/2018) che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONE N.13239/1629 del 07/06/2000 nascente da atto di mutuo condizionato del 02/06/2000 rep.n.9147 in notar Magno Silverio

A favore di: _____ con sede in Roma codice fiscale _____
(domicilio eletto in Roma, Via Marco Minghetti, 17)

Contro:

Debitore non datore d'ipoteca:

Mutuo di Lire 1.500.000.000 - durata anni 20 - Ipoteca di Lire 3.000.000.000 su:

- Terreni in Patti (ME) in catasto al fg.21 part.1864 (ex 1704/C) - 1860 (ex 491/C) - 1863 (ex 1704/B) e 1859 (ex 491/B).

N.B.: a margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota nn.30667/2435 del 27/10/2003, rep.n.12446 del 23/05/2001 in notar Magno Silverio, con il quale, tra gli altri, all'immobile oggetto e della procedura, viene attribuita la seguente quota:

Capitale di Euro 2.300.000,00 - Ipoteca di Euro 4.600.000,00

N.B.: a margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota nn.51213/6929 del 22/12/2008, rep. n.12446 del 23/05/2001 in notar Magno Silverio, con il quale, tra gli altri, all'immobile oggetto della procedura, viene attribuita la seguente quota:

Capitale di Euro 118.785,09 - Ipoteca di Euro 237.570,17.

ISCRIZIONE N.16796/2133 del 21/07/2000 nascente da atto di mutuo condizionato del 02/06/2000, rep.n.9147 i n notar Magno Silverio

A favore di: Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale
(domicilio eletto in Roma, Via Marco Minghetti 17)

Contro: sede Patti (ME) codice fiscale , per il diritto di superficie.

per 1/3 diritto del concedente ciascuno.

Mutuo di Lire 1.500.000.000- - durata anni 20 - Ipoteca di Lire 3.000.000.000, su:

- Terreni in Patti (ME) in catasto fg.21 part.1864 (ex 1704/C) - 1860 (ex 491/C) - 1863 (ex 1704/B) e 1859 (ex 491/B).

N.B.: a margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota nn.30671/2439 del 27/10/2003, rep. n.12446 del 23/05/2001 in notar Magno Silverio, con il quale, tra gli altri, all'immobile oggetto della procedura, viene attribuita la seguente quota:

Capitale di Euro 2.300.000,00 - Ipoteca di Euro 4.600.000,00

N.B.: a margine di detta ipoteca risulta annotamento di frazionamento in quota nn.51214/6930 del 22/12/2008, rep.n.12446 del 23/05/2001 in notar Magno Silverio, con il quale, tra gli altri, all'immobile oggetto della procedura, viene attribuita la seguente quota:

Capitale di Euro 118.785,09- Ipoteca di Euro 237.570,17

ISCRIZIONE N.11717/3715 del 04/04/2005 nascente costituzione di ipoteca volontaria a garanzia di adempimento di obblighi del 11/03/2005 rep. n.61590 in notar Amato Giuseppe

A favore di: ,
(domicilio eletto non citato in nota)

Contro: , per 1/3 di nuda proprietà ciascuno

Ipoteca di Euro 50.000,00 su: immobile in oggetto.

ISCRIZIONE N.24443/8153 del 29/06/2005 nascente da ipoteca legale del 20/06/2005 ruolo esattoriale n. 3610/2005

A favore: codice fiscale
()

Contro:

Sorte Capitale di Euro 3.413,84 - Ipoteca di Euro 6.827,68, su: immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N.5926/4006 del 10/02/2007 nascente da domanda giudiziale per azione revocatoria ordinaria ex art.2901 C.C., n.0/2 del 23/01/2007 - Tribunale di Patti (ME)

A favore: _____ (domicilio eletto non citato in note)

Contro: _____, su: immobile in oggetto.

Le

_____ l'immobile in Patti, sito in via Fontanelle, con atto in notar Giuseppina Bonanno del 10/11/2006 rep. n. 13462.

TRASCRIZIONE N.24822/17013 del 04/07/2008 nascente da pignoramento n.403 del 12/06/2008 - Tribunale di Patti (ME)

A favore:

Contro: _____, su: immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N.25800/17475 del 24/07/2009 nascente da pignoramento n.1 del 15/01/2009 - Tribunale di Patti (ME)

A favore:

Contro: _____ immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N.2058/1593 del 29/01/2018 nascente da pignoramento n.1497 del 20/12/2017 - Tribunale di Patti

A favore: _____ Roma

Contro: _____ immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE N.25259/19014 del 24/10/2018 nascente da pignoramento n.1060 del 02/10/2018 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Patti

A favore: _____ Roma

Contro: _____ immobile in oggetto.

5. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.1 Conformità urbanistico edilizia:

Difformità

Strutturale → violazione sismica;

Volumetrica (purché sanabile), di prospetti, di distribuzione interna, di destinazione d'uso → violazione urbanistica.

Manca/non reperibilità del certificato di agibilità/abitabilità

E' stata condotta più d'una ricerca d'archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Patti non rinvenendo, sino alla data del 22/10/2019 alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile in oggetto.

Lo scrivente CTU, si è recato anche presso l'Ufficio del Genio Civile di Messina rinvenendo e ricevendone copia sia il progetto originario (architettonico e strutturale) concesso con C.E. 45/1997 che la successiva variante (architettonico e strutturale) 21/2000.

Quanto agli atti del Genio Civile di Messina corrisponde a ciò che si è rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Patti.

Purtuttavia, dall'accurato rilievo metrico dell'immobile e delle relative corti, effettuato dallo scrivente, e confrontato con il summenzionato stato di progetto (CE 21/2000), sono state rilevate sostanziali difformità, alcune delle quali sicuramente non sanabili.

Facendo riferimento alle planimetrie (1S, PT e 1P: Allegato 1) rilevate dallo scrivente CTU.

Piano 1S

Si premette che l'intero piano 1S (Seminterrato, aperto su due fronti), concepito nelle previsioni progettuali (C.E. 21/2000, in variante alla C.E. 45/97) come Cantina, Ripostiglio/i e Garage è stato realizzato così come riportato nelle tavole di variante (del 2000) a firma del Progettista (e Direttore dei Lavori)

Lo si può evincere, peraltro, sia dalla rappresentazione della planimetria catastale a firma del _____, presentata il 29/12/2000 (“Allegato 3”), che dalla successiva “Perizia Extragiudiziaria”, del 28/06/2001, con Giuramento del 29/06/2001 presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Patti (“Allegati 4 e 5”) in cui si dichiara espressamente “*che le opere realizzate sono conformi alle concessioni di cui all'oggetto*” (C.E. 21/2000, in variante alla C.E. 45/97).

E' dunque logico ritenere che qualsiasi opera in difformità urbanistico/strutturale a quanto Urbanisticamente sancito, sia stata realizzata dopo la data certa del 28/06/2001 e che dette opere siano state realizzate a “complemento” ed in ampliamento di un organismo edilizio/struttura già esistente.

Lo scrivente CTU ritiene quindi che qualsiasi difformità “strutturale”, in quanto disetanea alla struttura originaria e di cui si dirà nel seguito, sarà eventualmente possibile rimuoverla, fermo restando la violazione sismica, senza che tale intervento pregiudichi l'integrità e la statica dell'edificio esistente, dunque senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (art.34 D.P.R. 380/2001).

Difformità 1: tutta la parte fuori terra prospettante il fronte NW (tutto l'ambiente “Salmone” + tutti gli ambienti “Rosa”, fotografie da 27 a 33 - “Allegato 6”), con accesso sia dall'interno che dall'esterno, e con n°3 grandi aperture che si affacciano, verso l'esterno, sulla corte di pertinenza (lato mare, fotografie 3, 4, e segg.)

Detta porzione di fabbricato, a forma di “L”, comprende sia la parte che originariamente risultava essere

inaccessibile (con retino scuro nella Tavola di progetto C.E. 21/2000, “Allegato 7”: sanabile) che altra porzione in adiacenza a questa (lato NE, non sanabile) e senza soluzione di continuità con l'originaria parte “strutturata ad L”;

Difformità 2: divisione interna che separa gli ambienti “rosa” dall'ambiente “salmone”;

Difformità 3: manca la tramezzatura divisoria tra l'ex ripostiglio centrale e l'ex garage, allo stato fusi per formare l'ambiente “rubino”;

Difformità 4: sul retro del fabbricato, esposizione SW, l'ambiente originariamente concepito e peraltro catastato come ripostiglio risulta esservi un locale igienico;

Difformità 5: un varco (con tenda e senza porta) mette in comunicazione l'attuale ambiente “rubino” con un vano ripostiglio finestrato (fotografie 20, 24 e 25), ricavato in danno dell'ex cantina (rilievo confrontato sia con tavola di progetto originario che con l'ex planimetria catastale del 2000) attualmente locale tecnico.

Piano Terra

Il Piano terra, originariamente e di fatto concepito come la zona giorno dell'intero immobile, risulta essere stato anch'esso parzialmente ampliato e/o modificato nella distribuzione interna degli ambienti.

Per quanto riguarda le difformità strutturali riscontrate vale quanto già esposto per quanto riguarda il Piano 1S, ossia: sarà eventualmente possibile rimuoverle senza che tale intervento pregiudichi l'integrità e la statica dell'edificio esistente, dunque senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (art.34 D.P.R. 380/2001).

Difformità 6: Sul fronte Sud/Est del fabbricato (fotografia 7), ove era previsto di progetto, un terrazzino al piano terra per l'accesso all'immobile dalla corte di pertinenza, è stata edificata un veranda/portico, aperto e con struttura mista in muratura (verosimilmente intelaiata) e legno lamellare, sovrastato da tavolato/perlinato (fotografia 34). Da tale spazio coperto ed aperto è possibile accedere sia alla residenza che alla restante parte di portico chiuso e di cui si dirà di seguito;

Difformità 7: Sul fronte Sud/Est del fabbricato (fotografia 7), ove era prevista di progetto, un terrazzino al piano con accesso, scoperto, dalla corte di pertinenza, è stata edificato un portico chiuso con struttura mista in muratura (verosimilmente intelaiata) e legno lamellare, sovrastato da tavolato/perlinato (fotografie 40 e 41);

In questa parte di struttura chiusa, è stata realizzata la Cucina (contrariamente alle previsioni/realizzazioni progettuali nonché catastali) ed un piccolo vano destinato a lavanderia.

Tale propaggine è in comunicazione, tramite una porta (fotografia 39), con l'ex ambiente cucina ora

destinato ad ambiente pranzo (fotografia 38);

Difformità 8: E' stata eliminata la tramezzatura divisoria tra l'ambiente salone e l'ex ambiente cucina (fotografie 35 e 36);

Difformità 9: Le n°2 aperture verso il fronte NW sulla terrazza a livello sono state fuse con l'installazione di un'unica ampia porta/finestra scorrevole;

Difformità 10: La già ampia terrazza al piano, sul fronte NW, è stata ampliata sul fianco NE: quest'ampliamento è l'estradosso della volumetria realizzata abusivamente al sottostante piano 1S (fotografie 42, 43 e segg.).

Piano Primo

Il Piano primo, originariamente e di fatto concepito come la zona notte dell'intero immobile, risulta essere stato anch'esso parzialmente ampliato e/o modificato nella distribuzione interna degli ambienti.

Per quanto riguarda le difformità strutturali riscontrate vale quanto già esposto per quanto riguarda il Piano 1S ed il Piano Terra, ossia: sarà eventualmente possibile rimuoverle senza che tale intervento pregiudichi l'integrità e la statica dell'edificio esistente, dunque senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (art.34 D.P.R. 380/2001).

Difformità 11: L'originaria tramezzatura divisoria tra la camera finestrata ed il Disimpegno con balcone (confrontare il rilievo con il progetto originario) è stata eliminata in ampliamento della camera;

Difformità 12: L'originario terrazzino al livello, a servizio della camera "blu" è stato recentemente oggetto di realizzazione di una copertura "leggera" in "struttura precaria" con montanti e travi in legno lamellare;

Difformità 13: L'originario ambiente studio (fotografia 62) è stato "declassato" ad anticamera di un nuovo abusivo edificato ambiente, difatto destinato a camera (fotografie 63 e 64). Detto ambiente è stato realizzato abusivamente in piccola parte sull'ex loggiato (originariamente aperto e prospettante il fronte SE) ed in parte in "verosimile struttura precaria" sull'estradosso del sottostante portico/cucina (anch'essi realizzati abusivamente). La copertura inclinata è realizzata anch'essa in "verosimile struttura precaria". La piccola parte di loggiato/portico (non chiuso) è adesso destinato a lavanderia nonché disimpegno per l'accesso ad una veranda/tettoia aperta (sempre sull'estradosso del sottostante abusivo locale cucina), destinata, questa, a stenditoio.

5.2 *Sanabilità (o meno) delle opere abusivamente realizzate*

A parere dello scrivente CTU parte degli abusi edilizi possono essere ratificati, in sanatoria, in accordo a quanto prescritto:

- dall'art.18 della L.R.S. n.4/2003 (Contenimento del consumo di nuovo territorio);
- ex art.13 Legge 47/1985, abrogato dall'art.136 del D.P.R. n.380/2001 e sostituito dall'art.36 dello stesso D.P.R.
- ex art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Verifica della doppia conformità: all'epoca dell'abuso ed al momento della presentazione della domanda);
- ed in riferimento a quanto prescritto dall'art.5 della L.R.S. 16/2016 (Recupero abitativo dell'intero piano seminterrato);
- art.20 della L.R.S. n.4/2003 (Strutture precarie);

5.2.1 *Sanabilità opere abusive Piano 1S*

Gran parte dell'ambiente salmone al piano seminterrato è stato realizzato all'interno della parte strutturalmente di progetto e peraltro già realizzata sin dall'originaria edificazione: tutta la parte con retino scuro nella Tavola di progetto C.E. 21/2000.

Tutto ciò che è eccedente l'originaria struttura, di forma pressoché rettangolare, (rimanendo dunque fuori dalla zona interna l'immobile ed esterna l'immobile ma all'interno di quella retinata scura ossia all'interno di una struttura già esistente) rimane inevitabilmente escluso e dovrà essere demolito per il ripristino dell'originaria/sanabile volumetria.

La parte di fabbricato, disetaneo l'impianto edificatorio originario di progetto, che comprende dunque parte dell'ambiente "salmone", propaggine sul fronte NE dovrà essere demolito (art.34 D.P.R. 380/2001), anche la parte strutturale intelaiata in adiacenza e copertura a pergolato.

Per quanto riguarda la verifica della doppia conformità del Piano 1S (seminterrato) consideriamo le superfici e dunque i fronti dentro e fuori terra e/o confinanti con spazi di isolamento e fabbricati in aderenza:

Superficie entro terra e/o confinante con spazi di isolamento e fabbricati in aderenza:

Consideriamo i diversi casi per la verifica che il piano 1S sia realmente un piano seminterrato, ossia che la Sup. interr. > Sup. fuori terra.

Siccome l'altezza dei fronti entro terra è uguale dell'altezza dei fronti fuori terra consideriamo, per semplicità, lo sviluppo dei fronti del fabbricato:

- **caso 1:** la parere controterra, fronte SE
 - entro terra e/o confinante con spazi di isolamento e fabbricati in aderenza ml 26,85
 - fuori terra ml 25,10
- **caso 2:** sagoma strutturale originaria (maglia dei pilastri) del fabbricato, escluso dunque il ripostiglio (quello in ampliamento in danno della cantina):
 - entro terra e/o confinante con spazi di isolamento e fabbricati in aderenza ml 25,25
 - fuori terra ml 22,05
- **caso 3:** sagoma della zona “abitabile” ampliata, compresa dunque la parte a ripostiglio (quello in ampliamento in danno della cantina):
 - entro terra e/o confinante con spazi di isolamento e fabbricati in aderenza ml 26,40
 - fuori terra ml 22,95

In tutti e tre i casi la verifica è soddisfatta e senza che si possa configurare un aumento di uso del suolo: confrontare la tavola del progetto originario con quella del rilievo (stato di fatto).

Dovendo sanare la parte del Piano 1S, mediante una pratica urbanistica di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Lavori) alternativa al P.d.C. o al rilascio di P.d.C. (Permesso di Costruire), esclusa la propaggine lato NE, e compreso la struttura intelaiata a pergolato, destinate entrambe ad essere demolito, e considerando un costo di costruzione e/o di trasformazione d'uso mediamente pari ad €/mq 215,67 (dati forniti dall'Ufficio Tecnico di Patti):

Superficie lorda totale piano 1S = mq 138,00

mq 138,00 x €/mq 215,67 = € 29.762,46

Per il calcolo del **contributo sul costo di costruzione** (art.18, c.9 della L.R.S. n.4/2003) si adopera il metodo di calcolo utilizzato tenendo conto delle indicazioni normative (D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977), e dei modelli pubblicati sul web da molte amministrazioni comunali.

Ottenendo dunque, per la specifica tipologia e localizzazione del fabbricato, in Patti, con popolazione tra 10.000 e 30.000 abitanti una percentuale pari al **7%**

€ 29.762,46 x 7% = € 2.083,37

Tale contributo va quindi maggiorato (doppio) in ragione del fatto che viene eseguito in sanatoria:

€ 2.113,57 x 2 = € **4.166,74**

Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria art.18, c.9 della L.R.S. n.4/2003) pari a **2,30 €/mc**

Cubatura esistente al piano 1S: mq 138 x ml 3,00 = mc 414,00

mc 414,00 x 2,30 €/mc = € 952,20

Anche tale contributo va maggiorato (doppio) in ragione del fatto che viene eseguito in sanatoria:

€ 952,20 x 2 = € **1.904,40**

La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento (non più alla Regione e non più pari al 20%) all'ente Comune di una somma pari al 10% del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale (configurazione dell'immobile sanabile).

Immobile di categoria A/7 (Abitazione in villini)

Facciamo riferimento alla rendita catastale (post) conseguente all'immobile sanato: € 1.325,00

Rendita Catastale senza le opere sanate (ante): € 785,01

Rendita catastale attuale (ante)	€ 785,01
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 824,26
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 98.911,26
10% del valore catastale	€ 9.891,13

Rendita catastale immobile sanato (post)	€ 1.325,00
Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 1.391,25
Moltiplicatore catastale	120
Valore catastale immobile	€ 166.950,00
10% del valore catastale	€ 16.695,00

Differenza da versare al Comune € 16.695,00 – € 9.891,13 = € **6.713,87**

N.B. L'originaria area esterna, individuata nella C.E. 45/97 come area a parcheggio, sarebbe stata la particella fg.21 part.279, adesso non più esistente, oggetto di plurimi frazionamenti e peraltro non confinante e/o nelle immediate vicinanze del fabbricato.

Allo stato attuale l'area esterna a parcheggio risulta, di fatto, essere ricadente in parte della particella 1954, lato mare del fabbricato e separato da questo (e dalla corte pertinenziale) dalla bretella carrabile di accesso, ricadente anch'essa (ed in questo tratto) interamente nella particella 1954 ed intestata alla ditta proprietaria i terreni originari su cui è sorta la costruzione: concessione originaria 45/97 e successiva variante 21/2000.

Nessun'altra documentazione di cessione di servitù a parcheggio è stata rinvenuta agli atti in possesso del Comune di Patti al di fuori della "Dichiarazione area a parcheggio" originaria (allegata alla CE 45/97) del 15/11/1997.

5.2.2 Onere Demolizione propaggine Piano 1S lato NE

N° LAVORAZIONE	DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE	U.M. %	Entità	PREZZO UNITARIO €	TOT €
RIFERIMENTO Prezziario R.S. 2018					
1 Demolizione 1.3.3	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. Per ogni mc vuoto per pieno Area di sedime mq 25,00 x un'altezza pari a ml 3,20 Corpo scale e parapetti PT circa mc 8,00 Struttura a pergolato circa mc 4,00	mc	92,00	7,74	712,08
2 Realizzazione muratura tompagno esterna 2.1.5	Muratura di tamponamento in blocchi di laterizio porizzato, ottenuto mediante cottura di un impasto di argilla e sfere di polistirolo espanso, con una percentuale dei fori non superiore al 55 %, una conduttività equivalente del blocco non inferiore a 0,145 W/m2 K, un peso specifico dei blocchi superiore a 700 kg/m3, data in opera con malta cementizia a 400 Kg di cemento tipo 32.5 a qualsiasi altezza o profondità ma non inferiore a 25 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione degli infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature. Parete ml 4,35 x ml 2,70 x spessore ml 0,30	mc	3,52	251,63	886,62

N° LAVORAZIONE	DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE	U.M. %	Entità	PREZZO UNITARIO €	TOT €
3 Intonaco cementizio interno 9.1.2	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da malta premiscelata cementizia per intonaci a base di inerti calcarei selezionati (diametro massimo dell'inerte 1,4 mm), applicato con macchina intonacatrice tra predisposti sestri, previa sbruffatura delle superfici, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Parete ml 4,35 x ml 2,70	mq	11,75	19,89	233,71
4 Finitura interna 9.1.4	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,6 mm), dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	mq	11,75	12,32	144,76
5 Preparazione tinteggiatura interna 21.2.18	Preparazione alla tinteggiatura di superfici interne intonacate, rifinite mediante rasatura totale con gesso dolce e successiva scartavetratura e spolveratura per dare le stesse perfettamente piane e lisce, compreso il mfissativo impregnante, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.	mq	11,75	11,89	139,71
6 Tinteggiatura interna 23.6.3	Tinteggiatura per interni con pittura traspirante a base di grassello dicalce naturale, atossica antimuffa ed anticondensa, idonea anche negli interventi bioedili e nel restauro di edifici d'epoca e monumentali. La pittura dovrà garantire una resistenza alla diffusione del vapore $S_d = 0,013$ (con spessore di 100 micron), permeabilità all'acqua $w = 0,23$ (kg/m ² * h 0,5), ed ottima resistenza agli alcali. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.	mq	11,75	7,17	84,25
7 Intonaco cementizio esterno 9.1.8	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da malta premiscelata cementizia per intonaci a base di inerti calcarei selezionati (diametro massimo dell'inerte 1,4 mm) additivata con idrofugo, applicato con macchina intonacatrice tra predisposti sestri, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Parete riedificata + sarciture	mq	15,00	22,15	332,25
8 Rasatura esterna	Fornitura e posa in opera di rasatura in due mani, con idonea malta premiscelata di colore bianco, e l'ausilio di rete in fibra di vetro realizzata con filati di vetro con grammatura da 70 a 155 g/mq, per armatura di intonaci esterni, collocata in opera compresi i tagli, sfridi,	mq	30,00	10,00	300,00

N° LAVORAZIONE	DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE	U.M. %	Entità	PREZZO UNITARIO €	TOT €
RIFERIMENTO Prezziario R.S. 2018					
	eventuali sovrapposizioni ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.				
9 Tinteggiatura esterna 11.2.2	Tinteggiatura per esterni con pittura acril-silossanica a base di farina di quarzo, altamente coprente, di elevata permeabilità al vapore acqueo e resistenza agli agenti atmosferici, a superficie opaca. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.	mq	30,00	7,34	220,20
10 Pavimentazione esterna 5.1.7	Pavimento in piastrelle di Klinker ceramico in monocottura, non assorbente, non gelivo, di la scelta, con superficie grezza fiammata, in opera con collanti o malta cementizia dosata in parti uguali di cemento e sabbia e/o spianata di malta fine tirata a regola escluso il sottofondo, compreso la boiaccatura con prodotto speciale per la stuccatura e la sigillatura dei giunti.	mq	30,00	44,63	1338,90
11 Battiscopa interno ed esterno 5.2.4	Fornitura e posa in opera di battiscopa per piastrelle di ceramica. E' compresa nel prezzo la messa in opera con adeguato adesivo o malta cementizia per piastrelle ceramiche, la sigillatura dei giunti con idoneo prodotto, nonché ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte ml 5,10 x 2	ml	10,20	3,99	40,70
12 Revisione impianto elettrico	Revisione e dell'impianto elettrico per adattarlo alla rinnovata sanata realtà			A corpo	500,00
13 Opere di finitura	Altre eventuali operedi finitura interna ed esterna, di reinstallazione infissi esterni ed interni, ponteggi,...			A corpo	800,00
					5733,18

5.2.3 Sanabilità opere abusive Piano Terra

Riguarderanno, in buona sostanza, la demolizione della parte di terrazza (e del corpo scale) con propaggine verso NE (già trattata a proposito della demolizione della propaggine verso NE della parte dell'ambiente "salmone" al Piano 1S: "difformità 10") e la demolizione della struttura intelaiata, "difformità 6 e 7" sul fronte lato monte del fabbricato (SE) che attualmente ospita:

- il portico di ingresso;
- cucina;
- il piccolo ambiente lavanderia con accesso dall'attuale cucina.

Si mette in evidenza che la struttura abusiva intelaiata anzidetta è stata altresì parzialmente sopraelevata, in quota con il piano primo, per la realizzazione in "strutture precarie" (in legno lamellare e tamponature verticali in fibrocemento/cartongesso) di un ambiente "camera" (parzialmente anche in danno dell'ex loggiato al piano primo) e di una veranda aperta (destinata a stenditoio).

Le "difformità 8 e 9" si sanciscono con una pratica in sanatoria di diversa distribuzione interna delle tramezzature (CILA in sanatoria) e modifica di prospetto (questa sanabile con SCIA in sanatoria).

N° LAVORAZIONE	DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE	U.M. %	Entità	PREZZO UNITARIO €	TOT €
1 Demolizione 1.3.3	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da	mc	140,00	7,74	1083,60

N° LAVORAZIONE	DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE	U.M. %	Entità	PREZZO UNITARIO €	TOT €
RIFERIMENTO Prezziario R.S. 2018					
	compensarsi a parte. Per ogni mc vuoto per pieno Area di sedime PT mq 30,00 x un'altezza pari a ml 3,20 Area IP mq 15,00 x un'altezza pari a ml 2,70 Parapetti e coperture circa mc 3,50				
2 Opere edili di ripristino	Murarie, di finitura interna ed esterna, di reinstallazione infissi esterni ed interni, ponteggi,...			A corpo	6000,00
					7083,60

5.2.4 Sanabilità opere abusive Piano Primo

La ratifica della “difformità 11”, si sancisce con una pratica in sanatoria di diversa distribuzione interna delle tramezzature (CILA in sanatoria insieme ad altri rientranti interventi).

Come sopra detto, l'eliminazione/demolizione della struttura (fronte SE) abusiva intelaiata al Piano Terra comporta l'inevitabile e peraltro necessaria demolizione dell'ambiente “camera” al Piano Primo (parzialmente anche in danno dell'ex loggiato al piano primo) e di una veranda aperta (destinata a stenditoio): difformità 13.

L'unica residua difformità (la 12 nel rilievo dello stato dei luoghi), questa facilmente sanabile (e senza l'onere del raddoppio dei costi in quanto esente da sanzione, pagando al Comune 50,00 €/mq), riguarda la presenza, non ratificata, di una copertura, su montanti in legno ed appoggio sul fronte NW della facciata del fabbricato, in struttura precaria (art.20 della L.R.S. n.4/2003).

Questa è stata realizzata a copertura del terrazzino di pertinenza della camera “blu”.

N° LAVORAZIONE	DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE	U.M. %	Entità	PREZZO UNITARIO €	TOT €
RIFERIMENTO Prezziario R.S. 2018					
1 Struttura precaria 1.3.3	Ratifica dell'avvenuta realizzazione di struttura precaria	mq	7,40	50,00	370,00
					370,00

5.2.5 Opzione IVA

Immobile ultimato (ufficialmente ed escluse le opere abusive) da più di cinque anni: può essere presa in considerazione la possibilità dell'opzione IVA.

5.3 *Conformità catastale*: attuale raggiunta conformità planimetrica e di categoria tra lo stato dei luoghi e quanto registrato in Catasto (a firma dello scrivente CTU - “Allegato 2”) del costituito subalterno 3: Categoria A/7, Piani 1S, T e 1°, Rendita €_1.471,90, aree esterne di fatto senza soluzione di continuità ricadenti parzialmente in altra particella di terreno intestata ad altra ditta.

5.4 *Conformità Genio Civile*: È stata condotta ricerca presso il Genio Civile di Messina del fascicolo riguardante il fabbricato in oggetto: mancanza/non reperibilità della relazione a strutture ultimate e del collaudo originario.

Mancanza della conformità strutturale: Violazione sismica.

6. Calcolo del valore dell'intero compendio immobiliare

Identificativo	Parametro	mq	H utile	Coefficiente	Valore equivalente mq
Piano 1S	Sup reale lorda	166,00	2,75	1,00	166,00
Spazio di isolamento coperto 1S	Sup reale lorda	28,00	2,80	0,30	8,40
Corte esterna	Sup reale netta (catastale)	326,00	/	0,15	48,90
Pergolato	Sup reale lorda	34,00	/	0,20	6,80
					230,10

Identificativo	Parametro	mq	H utile	Coefficiente	Valore equivalente mq
Piano Terra	Sup reale lorda	108,00	2,70	1,00	108,00
Portici aperti	Sup reale lorda	20,30	> 2,50	0,50	10,15
Terrazza e corpo scale (lato mare)	Sup reale lorda	79,30	/	0,30	23,79
Corte esterna	Sup reale netta (catastale)	90,00	/	0,15	13,50
					155,44

Identificativo	Parametro	mq	H utile	Coefficiente	Valore equivalente mq
Piano Primo	Sup reale lorda	103,00	2,40-2,75	1,00	103,00
Verande/tettoie aperte	Sup reale lorda	15,90	> 2,50	0,50	7,95
Balcone in aggetto lato mare	Sup reale lorda	3,90	/	0,30	1,17
					112,12

6.1 Criterio di stima

Metodo sintetico-comparativo semplificato sulla base del parametro superficie lorda/commerciale.

A detrarre le spese da sostenere per “sanare” quanto sanabile (demolizione/finiture voci già calcolate).

Applicheremo altresì un coefficiente di deprezzamento del 15% per le motivazioni di seguito elencate:

- Mancanza di agibilità;
- Assenza di garanzia di vizi;
- Eventuale rimborso forfetario spese condominiali.

A partire da considerazioni oggettive sulla natura del bene sopra descritto, procedendo ad un'analisi del mercato immobiliare, anche attraverso le informazioni assunte presso operatori economici del settore, si è riscontrata, a fronte di una “tiepida” richiesta del mercato, una disponibilità di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle del bene in oggetto.

È quindi possibile poter applicare il criterio di stima sintetico comparativo che, nel caso in questione, appare quello capace di poter ottenere risultati verosimilmente prossimi alla reale quotazione di mercato e dunque di soddisfacente attendibilità.

Si farà quindi riferimento a prezzi desunti da indagini di mercato su compravendite di immobili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed apportando gli eventuali coefficienti moltiplicatori correttivi. Tale criterio consiste dunque nella determinazione, sulla base dei prezzi riscontrati in reali transazioni di beni, del più probabile valore unitario di immobili aventi caratteristiche tecnico/commerciali simili, ubicati nella stessa zona o in zone vicine, venduti in condizioni ordinarie di mercato e di cui si conoscono i recenti prezzi di transazione.

6.2 Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio (Catasto) di Messina;
- Banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- Ufficio Tecnico del Comune di Patti;
- Agenzie Immobiliari;
- Pubblicità immobiliare online di aste giudiziarie.

6.3 Valutazione intero lotto

Metodo sintetico-comparativo semplificato sulla base del parametro superficie lorda/commerciale

Identificativo	Valore equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
Piano 1S e pertinenze	230,10	1.000,00	230.100,00
Piano Terra e pertinenze	155,44	1.200,00	186.528,00
Primo Piano	112,12	1.200,00	134.544,00
	497,66		551.172,00

6.4 Adeguamenti e correzioni della stima

A detrarre le spese dei costi, da sostenere, del contributo di costruzione e di urbanizzazione (raddoppiati in quanto in sanatoria, punto 5.2.1), l'incremento del valore dell'immobile (10% al Comune, anch'esso dettagliatamente analizzato al punto 5.2.1), di demolizione e finiture (punti 5.2.2, 5.2.3 e 5.2.4) per il raggiungimento del fabbricato completamente sanato (la parte sanabile):

Piano		€
1S	Contributo costo di costruzione raddoppiato	4.166,74
1S	Oneri di urbanizzazione raddoppiato	1.904,40
	Incremento valore da versare al Comune	6.713,87
1S	Oneri demolizione e finiture	5.733,18
T	Oneri demolizione e finiture (anche la parte in quota con il 1P)	7.083,60
1°	Struttura precaria (tettoia lato mare)	370,00
		25.971,79

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi (regolarizzazione della violazione urbanistica/sismica) e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute, sia nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **82.675,80**

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica (e catastale post interventi)

€ **7.500,00**

Spese tecniche per Genio Civile e prove in situ sui materiali

€ **15.000,00**

6.5 Prezzo a base d'asta dell'intero lotto (fabbricato su 3 livelli e corti pertinenziali)

Valore dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al netto delle decurtazioni, dunque nello stato di fatto in cui si trova, detratte cioè tutte le spese (tecniche di regolarizzazione urbanistica, di G.C., catastali,...) che resteranno dunque a carico della parte acquirente.

Le spese per il raggiungimento della conformità catastale (nello stato di fatto), di produzione dell'APE, saranno parte della parcella dello scrivente CTU.

€ **420.024,41**

Capo d'Orlando/Patti

Data: 10/11/2019



Il C.T.U.

Ing. Fulvio DAMIANO

Ing. Fulvio Damiano